

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 37. тачка б) Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, број 88/2008),

Скупштина града Ниша, на седници од 27.10.2008. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА МК "БРАНКО БЈЕГОВИЋ" ЈУЖНО ОД УЛ. ПРИБОЈСКЕ У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације дела подручја МК "Бранко Бјеговић" јужно од улице Прибојске у Нишу (у даљем тексту: План), ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

### **II**

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

- 1) Уводни део
- 2) Правила уређења
- 3) Правила грађења
- 4) Графички део
- 5) Документациони део

## 1.0. УВОДНИ ДЕО

### 1.1. Правни и плански основ

#### 1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације је:

- а) Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/2003 и 34/2006)
- б) Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Службени гласник РС", бр.12/2004)
- в) Одлука о изради Плана детаљне регулације дела подручја МК "Бранко Бјеговић" јужно од улице Прибојске у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр.72/07)

#### 1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- а) Генерални план Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша", бр.13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007)
- б) Регулациони план трафостанице "Академика Ђорђа Лазаревића 1" у МК "Бранко Бјеговић" - Измена РП "Бранко Бјеговић" ("Службени лист града Ниша", бр.10/2003)

### 1.2. Обухват плана

План обухвата подручје површине од 4,41ha, у границама: са севера - улица Прибојска, са истока - улица Академика Ђорђа Лазаревића, са југа - улица Палмотићева и са запада - улица Нова 1.

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа Д1.

### 1.3. Циљ израде плана

Подручје у захвату Плана је Генералном плану Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) за градско становање густине 200-250 st/ha, школа и дечија установа.

Главни циљеви и критеријуми Плана су следећи:

- дефинисање јавног интереса и правила уређења и грађења простора;
- рационално коришћење градског грађевинског земљишта;
- реконструкција постојеће и формирање нове саобраћајне мреже унутар блока у складу са планираним наменама и капацитетима;
- предвиђање врсте и положаја комуналне опреме у простору;
- максимално очување животне средине кроз очување постојећих и формирање нових јавних зелених површина.

#### 1.4. Извод из Генералног плана

"За даљи развој становања на подручју ГП-а, предвиђа се обезбеђење оптималних услова становања, равномерно, на укупном подручју, обезбеђење потребног броја станова за прираштај становништва и реконструкцију, на теренима који пружају најповољније услове за изградњу и комунално опремање новоизграђених станова.

Полазећи од тога да свако домаћинство треба да има један стан, односно да сваки становник има једну собу, просечна величина стана треба да буде  $60\text{m}^2$ , а корисна површина стана  $20\text{m}^2$ / становнику.

Развој предшколског образовања до 2010. године, планиран је за обухват од 30% деце предшколског узраста (1-6 година), што захтева укупни капацитет од око  $44.000\text{m}^2$ , односно  $22.000\text{m}^2$  одговарајућег простора објеката размештених на подручју града у складу са размештајем становништва. Реално је очекивати да ће се у планираном периоду јавити и нови видови збрињавања деце предшколског узраста у посебно прилагођеним објектима становања.

За планиран број деце у узрасној групи од 7-14 година на подручју ГП-а, до 2010. године треба да буде обезбеђено  $18.000\text{m}^2$  нових школских објеката и нових  $140.000\text{m}^2$  површине комплекса, што треба да омогући рад школа у једној смени за 20% капацитета и рад у две смене за 80% капацитета."

#### 1.5. Подлоге за израду Плана

План детаљне регулације је рађен на следећим подлогама:

- Катастарски план (аналоган - скениран)..... 1:1 000  
(ДЛ 5, 6, 10, 11 К.О. Каменица; Геодетска радна организација "Геодетски биро"  
Ниш; прецизна тахиметрија 1981.године)

Као помоћна подлога коришћен је орто-фото снимак Ниша.

#### 1.6. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата земљиште углавном неизграђено са неасфалтираним улицама, већ пољским путевима. На предметном подручју је изграђена трафостаница снаге 1 x 630 kVA.

## 2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 2.1. Планирана намена површина - концепција решења

У простору Плана издвајају се за јавно грађевинско земљиште планиране саобраћајнице и земљиште предвиђено за школу и дечију установу. Као јавно земљиште се предвиђа и земљиште трафостанице, које се налази у блоку за становање. Површина за другу намену, односно становање, обухвата простор чији су нормативи и стандарди условљени Генерални план Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/, 2/2002, 41/2004 и 51/2007).

Подела на просторне целине - блокове извршена је према: доминантној намени, компатибилности садржаја, инфраструктурној опремљености, уличној матрици, као и потреби јаснијег дефинисања вредности грађевинског земљишта и објеката.

Подручје плана чине две целине:

А - објекти јавне намене;

Б - становање.

Целину А чине два урбанистичка блока. Планирана намена ове целине је резервисана за објекте јавне намене и то: блок А1 - дечија установа и А2 - школа.

Целина Б садржи такође два урбанистичка блока предвиђена за становање густине 200-250st/ha. У овим блоковима је могуће остварити и пословне садржаје у одређеном проценту.

#### Табела 1.

Учешће појединачних намена на простору плана:

##### 1.1. ЦелинаА

блок	граница - улице	површина (ha)	намена простора
A1	Прибојска, Нова1, Нова2, Нова4	0,66	дечија установа
A2	Прибојска, Академика Ђорђа Лазаревића	1,36	школа

##### 1.2. ЦелинаБ

блок	граница	површина (ha)	намена простора
B1	Академика Ђорђа Лазаревића, Нова1, Нова2, Нова3	1,00	становање
B2	Академика Ђорђа Лазаревића, Палмотићева, Нова1, Нова3	0,94	становање

## 2.2. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

Намена земљишта је планирана као:

а) јавно земљиште намењено за:

- јавне саобраћајне површине,
- јавне зелене површине,
- површину за објекат дежије установе,
- површину за објекат школе,
- површину за објекат трафостанице.

б) остало земљиште намењено за следеће садржаје:

- становање,
- пословање у оквиру претходне намене;

како је приказано у графичком приказу П1 "Режим коришћења простора са парцелацијом, 1:1000".

### 2.2.1. Јавно грађевинско земљиште

Табела 2.

Обухват катастарских парцела

катастарске парцеле (делови):				КО Каменица	
7702/2	7702/3	7702/4	7702/5	7702/6	7703
7704	7705/1	7706/1	7708	7709/1	7709/2
7711/1	7998/5(цела)				

Напомена: У СЛУЧАЈУ НЕПОДУДАРНОСТИ ОВОГА СПИСКА СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОГОМ Д1 "ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА, 1:2000", ВАЖИ ПРИЛОГ.

### 2.2.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене за становање и пословање, чији су нормативи условљени Генералним планом Ниша 1995 - 2010.

## 2.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Овим планом дефинисана су правила уређења и изградње јавних површина и објеката јавне намене.

Величина парцела за јавне површине и објекте утврђена је овим планом.

У границама Плана налазимо линеарне јавне урбане просторе које чине улице различитог саобраћајног ранга.

Услови за јавне површине дате су у тачки 2.4.1 - саобраћајне површине и 2.4.3 - слободне површине.

## **2.4. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама**

### **2.4.1. Саобраћајне површине**

Предметно подручје је неизграђено, тако да је створена могућност изградње саобраћајне мреже према прописима. Интерни саобраћајни систем у оквиру предметног подручја, у функционалном и техничком смислу, мора да омогући нормално кретање оне структуре возила која ће га користити, путничких аутомобила, комуналних возила и сл.

У оквиру граница подручја, аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине (ознаке: 01, 02, 03; приказане на графичком прилогу П1 "Режим коришћења простора са парцелацијом, 1:1000"), и њихова деоба није дозвољена.

#### **2.4.1.1. Пuteви, улице и приступи**

Повезивање подручја са спољним саобраћајним системом се остварује преко постојећих ободних саобраћајница Палмотићеве, Прибојске и Академика Ђорђа Лазаревића, које је неопходно реконструисати, а планира се и нове бочна саобраћајница.

Приликом формирања интерне саобраћајне мреже, испоштована је саобраћајна мрежа планирана Регулационим планом подручја МК "Бранко Бјеговић" у Нишу ("Службени лист града Ниша, бр.1/2000), који представља стечену обавезу на планском подручју. Неопходна је реконструкција ободних саобраћајница, као и увођење нових саобраћајница концепту нових садржаја. Планиране су 4 нове саобраћајнице. Везе између саобраћајница, остварују се преко површинских раскрсница без потребе за светлосном (семафорском) сигнализацијом.

Планирана саобраћајна мрежа је приказана на графичком прилогу П4 "Саобраћајно решење, регулација, нивелација са аналитичко - геодетским елементима, 1:1000".

#### **2.4.1.2. Услови саобраћаја и саобраћајних површина**

##### **Услови за новопланиране саобраћајнице**

Ширина новопланираних саобраћајница унутар комплекса је дата у табели 3 "Параметри за пројектовање саобраћајница".

Трасе новопројектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагођене су терену и котама саобраћајница из Регулационог плана, са падовима у границама прописаних.

Одводњавање је решено гравитационим отицањем површинских вода, односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације.

Коловозну конструкцију новопројектованих саобраћајница утврдити сходно рангу истих, оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком приказу П4 "Саобраћајно решење, регулација, нивелација са аналитичко - геодетским елементима, 1:1000".

**Табела 3.**  
**Параметри за пројектовање саобраћајница**

назив	регулација (m)	коловоз (m)	тротоар (m)	напомена
Нова2	11,0	7,0	4,0 (2x2,0)	изградња
Нова3	9,0	6,0	3,0 (2x1,5)	изградња
Нова4	8,0	4,0	4,0 (2x2,0)	изградња

#### Услови за ободне саобраћајнице

Ободне саобраћајнице су преузете из Регулационог плана, оне не улазе у границу подручја, али како тангирају предметно подручје и планирана мрежа се базира на истим, потребно је овим планом дати услове за реализацију ободних саобраћајница.

Ове саобраћајнице су: Палмотићева, Академика Ђорђа Лазаревића, Прибојска и Нова1. Задржавају се регулације дате претходним планом, које као такве треба и извести. Палмотићева улица је у форми сеоског пута, Академика Ђорђа Лазаревића и Прибојска су просечене и користе се у приближној регулацији. Све три улице према катастарском стању имају своје парцеле и изузето је земљиште у планираној регулацији. Улица Нова1 на терену не постоји. Ове саобраћајнице се реконструишу или изграђују према параметрима датим у Табели 4 "Параметри за пројектовање саобраћајница".

**Табела 4.**  
**Параметри за пројектовање саобраћајница**

назив	регулација (m)	коловоз (m)	тротоар (m)	зелена трака (m)	напомена
Палмотићева	19,0	7,0	6,0 (2x3,0)	6,0 (2x3,0)	изградња
Академика Ђорђа Лазаревића	19,0	7,0	6,0 (2x3,0)	6,0 (2x3,0)	реконструкција
Прибојска	11,0	8,0	3,0 (2x1,5)	-	реконструкција
Нова1	10,5	7,0	3,5 (3,0+0,5)	-	изградња

#### 2.4.1.3. Пешачки и бициклически саобраћај

У границама блока се не предвиђају посебне површине за кретање бициклиста, те стога, бициклически саобраћај одвијаће се на коловозној површини.

#### 2.4.1.4. Услови за стационарни саобраћај

Паркирање у границама плана дефинисано је за све типове објеката, а у складу са параметрима ГП-а, и то: на 1 стан 1ПМ и за делатности на 70м<sup>2</sup> 1ПМ, за малу привреду и занатство на 50м<sup>2</sup> 1ПМ. За школску установу 1ПМ на 1 учионицу, а за објекат дечије установе 1ПМ на 100м<sup>2</sup> објекта.

Паркирање је планирано:

- за стамбене и стамбене објекте са делатностима на парцелама, односно у двориштима, било на отвореном или у гаражи;
- за објекте јавног карактера (школа и дечија установа), на парцели, односно у оквиру дворишта на отвореном простору или у гаражи (гаражама).

Применити нормативе за одређивање броја паркинга у односу на садржаје, који су дати у табели 5 "Нормативи за одређивање броја паркинга".

**Табела 5.**  
**Нормативи за одређивање броја паркинга**

Садржај	1 ПМ
Становање	1 стан
Делатности	70 м <sup>2</sup> корисног пословног простора
Образовање	1 учионица
Дечија установа	100м <sup>2</sup> објекта

#### 2.4.1.5. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно кружног саобраћајног тока око сваког блока.

#### 2.4.1.6. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

У предметном комплексу омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр.18/97).

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.



Потребно је опремити повезане правце кретања у којима су отклоњене препреке. Уградити у тротоаре стазе за становнике са смањеном способношћу кретања, које би биле од другог материјала и то рељефне.

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке.

Код јавних простора избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

За савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта обавезне су рампе за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76цм; односно спољне степенице, степениште и подизне рампе, за висинску разлику већу од 76цм. Улаз у зграду прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама у простору.

## **2.4.2. Инфраструктурне мреже**

### **2.4.2.1. Електроенергетска мрежа**

У захвату разраде су изграђена је трафостаница 10/0.4 kV "Академика Ђорђа Лазаревића 1", снаге 1 x 630 kVA, зидана.

Поред ове трафостанице, за потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се још једна трафостаница 10/0,4 kV (у југозападном делу захвата разраде), снаге 1 x 630 kVA која ће се повезати на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу. На графичком прилогу су дате трасе за полагање водова 10 kV, а начин и техничко решење повезивања ове трафостанице на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу извршиће се према условима "Електродистрибуције" Ниш, а зависно од стања мреже у овом делу насеља. Новопланирана трафостаница биће слободностојећи објекат.

Постојећа мрежа 0,4 kV је мешовита, али у највећем делу је ваздушна. Код изградње нових објеката ову мрежу радити као кабловску.

### **2.4.1.2 Гасификациона мрежа**

Обезбеђење природног гаса извршиће се из мерно-регулационе станице за широку потрошњу "Комрен". Мерно-регулациона станица "Комрен" треба да обезбеди природни гас за потребе широке потрошње за становништво насеља Доњи Комрен и Бранко Бјеговић. Дистрибутивни гасовод за потребе корисника у захвату разраде притиска до 3 бара, радиће се у склопу гасификације целог насеља Бранко Бјеговић.

### **2.4.1.3. Телефонска мрежа**

Укупне потребе корисника у захвату разраде износе око 200 телефонских прикључака. Задовољење потреба нових корисника у захвату разраде извршиће се активирањем резерви из постојећих претплатничких каблова или полагањем новог

претплатничког кабла који би опслужио подручје разраде и суседне блокове. Ово подручје припада конзумном подручју АТЦ "Комрен".

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

#### **2.4.1.4. Водоводна мрежа**

Комплекс разраде се налази у II-ој висинској зони водоснабдевања. У улици Прибојској изведен је цевовод пречника 200 мм, а у улици Академика Ђорђа Лазаревића цевовод пречника 150 мм.

Водоснабдевање блокова унутар границе захвата планира се изградњом прстенасте мреже минималног пречника  $\varnothing$  100 мм, која ће се веати на наведене цевоводе. Траса водоводне мреже је у коловозу, на хоризонталном одстојању од 1,00 м у односу на ивицу коловоза.

#### **2.4.1.4. Канализациона мрежа**

Евакуација отпадних вода из захвата плана изводиће се општим типом канализације.

У улици Прибојској, која је северно од захвата разраде изграђена је канализациона мрежа пречника 400 мм, у улици Академика Ђорђа Лазаревића која је источно од захвата разраде цевовод пречника 300 мм, и у улици Палмотићевој која је јужно од захвата разраде цевовод пречника 300 мм.

Употребљене воде из подручја плана усмеравају се ка планираном цевоводу у улици "Нова 1" преко које се укључују на постојећи цевовод у улици Палмотићевој. Траса канализације за употребљене воде је у осовини коловоза.

#### **2.4.1.5. Општи услови изградње инфраструктуре**

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

#### **2.4.1.6. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже**

##### **Електроенергетска мрежа**

Трафостаница 10/0.4 kV је слободностојећи објекат типски или зидани приземни. Габарит објекта је до 5 x 6 м или мањи, зависно од типа трафостанице. За потребе трафостанице габарит парцеле не може бити мањи од 5,5 x 6,5 м. Трафостаница се мора омогућити прилаз камионом.

На графичком прилогу "Електроенергетска мрежа" су дате трасе каблова 10 kV које омогућавају најбоље техничко решење за повезивање трафостаница, а у зависности од редоследа, тј. етапа градње.

Мрежа 0,4 kV је кабловска. Мрежа осветљења саобраћајница извешће се кабловским водовима, са стубовима висине до 12,0 м и светиљкама са заштитним карактеристикама и снагом сијалице зависно од светлотехничког прорачуна.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 kV и 0,4 kV) су : ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

### **Телефонска мрежа**

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од истуреног комутационог степена до телефонских концентрација у објектима, а према условима "Телеком Србија".

Димензије рова за полагање телефонских каблова су : ширина 0,4 м и дубина 0,8 м.

### **Гасификациона мрежа**

За прикључивање објеката у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 4 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 1,0 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

### **Водоводна мрежа**

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 100 мм.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу (према графичком приказу) изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта, пречника зависно од намене и површине објекта.

Код свих намена (сем индивидуално-породичног становања) од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже (санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100 мм.

Радни притисак је обезбеђен до свих тачака места до надморске висине од 280 мнм за II-ву зону водоснабдевања.

Водомерни шахт поставити на 1,5 м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

### **Канализациона мрежа**

Како се одвођење отпадних воде врши "општим" системом, то су минимални пречници фекалне канализације 300 мм.

Ревизионе силазе постављати на свакој промени правца , на месту вертикалног прелома цевовода , код улива у следећи потез и приликом промене пречника.

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани , односно висински гравитирају.

У случају прикључивања групе објеката (комплекси: школа, дечја установа) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза , а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна цевовода).

Прикључивање објеката извршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

### **2.4.3. Услови за зелене и слободне површине**

#### **2.4.3.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања**

У оквиру подручја плана и могућих грађевинских парцела, слободне и јавне зелене површине решавање су према просторно-функционалним могућностима и дефинисане су аналитички, то јест процентуално, и треба да буду заступљене са мин. 30% од укупне површине комплекса.

Композиционо и просторно, како је простор Плана неизграђен, зеленило решити слободно, усклађено са наменом површине.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер, тј. намену простора.

Нивелационо-регулационим решењем терена и системом попречних и подужних падова на стазама и платоима, помоћу ригола и сливника, атмосферску воду одвести до кишне канализације или на слободне зелене површине.

Животну средину на овом простору угрожавају, издувним гасовима и буком, моторна возила и у зимском периоду, многобројна кућна ложишта на чврсто гориво.

Из тог разлога са циљем заштите животне средине придржавати се следећих услова:

- Ослободити унутрашњост блокова од нехигијенских и помоћних објеката и овај простор планирати као уређену зелену површину;
- Загревање објеката вршити искључиво централизованом;
- Обезбедити довољно осунчаности и проветрености;
- Зелене насаде пажљиво планирати, тако да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност;
- Омогућити кретање хендикепираним и инвалидним лицима на свим пешачким стазама и прелазима.

#### **2.4.3.2. Врсте зелених и слободних површина**

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају:

- јавне зелене површине: улични дрвореди, паркинг простор;

- пратеће зеленило - у зони јавних објеката (дечија установа и основна школа) и становања.

#### 2.4.3.3. Јавно зеленило

##### Јавне зелене површине

##### Улични дрворед (Јавно зеленило у регулацији саобраћајница)

Зеленило у регулацији јавних саобраћајних површина, у конкретном случају чине лишћарско дрвеће у дрворедима и травни застор за покривање разделних трака које деле коловоз од пешачке зоне. На крајевима зелених трака-површина може се употребити полегло шибље и перене уз допуну сезонског цвећа.

У циљу унапређења система градског зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планиране су квалитетне дрворедне саднице.

На планираном паркингу дуж улица, положај паркинга прилагодити позицији планираног дрвећа. Тачан број паркинг места и њихов положај утврдиће се кроз израду техничке документације, а на основу претходно утврђеног геодетског снимка. Такође предвидети на паркинг просторима застор од траве и растер елемената.

Врсте дрвећа за дрвореде, изабрати по критеријуму отпорности на штетне гасове, затим по густини крошње, њеном правилном облику, понашању у односу на супстрат и отпорност на биљне болести и штеточине (у ентомолошком и фитопатолошком смислу), а потребно је да не изазивају алергијске реакције код локалног становништва у периоду цветања и плодоношења.

Функционални садржај и карактер овог простора као и основни циљ је редуковање нивоа буке, задржавање и филтрирање нуспродуката издувних гасова и отровних честица.

Дрворедне саднице поставити ближе улици у непрекинутом низу (изузев када су планом предвиђене уливно-изливне и помоћне саобраћајнице).

Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Отвори за саднице дрвореда су ширине 0,75-1 m, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа или забором од крупније ризле.

Листопадне врсте које се могу користити за озелењавање дрвореда су: *Acer campestre*, *Acer platanoides "Globosa"*, *Carpinus betulus "Fastigiata"*, *Tilia cordata*, *Betula verucosa* и др.

##### Озелењавање паркинга

На паркинг просторима планира се застор од рециклирајућих полиетиленских или бетонских растер елемената са затрављеним спојницама и садња посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи око 5-(7) метара, за засену паркинг места. Дрвореде садити на паркинзима тако да свако стабло ствара засену на најмање два паркинг места.

Врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides "Globosa"*, *Carpinus betulus "Fastigiata"*, *Tilia cordata* и др.

Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Отвори за саднице дрвореда су

ширине 0,75-1 м, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа или застором од крупније ризле.

#### 2.4.3.4. Пратеће зеленило

Пратеће зеленило - у зони јавних објеката (комбинована дечија установа и основна школа) и становања.

##### Опис догађања у блоку

##### Комбинована дечија установа и основна школа

Планирана намена у овој зони је комбинована дечија установа за смештај максималног броја деце, т.ј. јаслице и вртић заједно.

Парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину и ограду према улици. Ограда треба да буде транспарентна, максималне висине 1.5 m а у складу са околним амбијентом. Постављање оgrade према улици врши се на регулационој линији а према добијеном протоколу регулације. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је оgraђивање између парцела пуном оградом до 1.2 m или транспарентном, максимум до 1.8 m, односно живом оградом до 1.2 m.

Минимални проценат зеленила је 40%, односно 10 m<sup>2</sup> по детету.

У оквиру дворишта уредити површину за боравак деце на отвореном простору. За игру деце предвидети опрему и реквизите у свему са правилима ЕУ. Слободне површине уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром (првенствено намењеним за игру деце предшколског узраста), водећи рачуна о избору материјала, и чесму за посетиоце.

Обезбедити стандардну инфраструктуру са системом за заливање и одржавањем застртих и незастртих површина.

Простор озеленити комбиновано дрворедима у непрекинутом низу и шибљем висине 2-3 m које у простору може заузимати и већу ширину, изузев када су планом предвиђене уливно- изливне и помоћне саобраћајнице. Такође, у обзир се може узети и густа садња живе оgrade. Изабрати дендро врсте које су се дугогодишњом експлоатацијом показале као отпорне на изразито загађен ваздух, које добро упијају отровне честице и нису захтевне у погледу одржавања и квалитете земљишног супстрата. Требало би да буду отпорне на биљне болести и штеточине, да имају правилан хабитус и пуне, густе крошње и да не изазивају алергијске реакције код локалног становништва у периоду цветања и плодоношења.

Врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides* "Globosa", *Carpinus betulus* "Fastigiata", *Tilia cordata* и др.

Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Отвори за саднице дрвореда су ширине 0,75-1 м, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа или застором од крупније ризле.

На паркинг просторима планира се застор од рециклирајућих полиетиленских или бетонских растер елемената са затрављеним спојницама и садња посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи

око 5-(7) метара, за засену паркинг места. Дрвореде садити на паркинзима тако да свако стабло ствара засену на најмање два паркинг места.

Неопходно је обезбедити за планиране капацитете паркирање ван парцеле. Паркирање решавати на паркинг површини дуж предметне парцеле, по нормативу - 1ПМ на 1 групу, односно на 20 деце.

### Становање

Композиционо и просторно решење зеленила акцентирати на главним прилазима објекту а преостали део решити слободно, усклађено са наменом површине у оквиру овог плана.

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта створити могућности да се на неизграђеном делу парцеле реafirмишу уређене зелене површине које користе на непосредан начин корисници, односно власници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

Корисници односно власници парцеле могу своја дворишта уређивати према властитим афинитетима, с тим што 10-20% површине мора бити под зеленилом. Планирати поплочане и озелењене површине са просторима за миран одмор становника и игру деце млађег узраста.

Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

Обавезно извршити засенчавање отворених паркинг простора садњом посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи око 5-(7) метара, за засену паркинг места.

Ограђивање парцеле по правилу дозвољено је постављањем транспарентних или "живих" ограда према јавној површини и "живих" ограда између парцела, до максималне висине 1.2 m.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер објеката.

### Предбаште

Избор врсте дрвећа, шибља и цвећа не условљава се, али је препорука да се за озелењавање користе врсте са изразито декоративним својствима и сукцесивним периодима цветања. Препорука је такође да четинарске или зимзелене врсте буду заступљене са око 30% у односу на лишћаре, како би се ублажио монотони ефекат у периоду мировања вегетације.

У зонама становања за дате просторе не одређују се посебна правила уређења осим да минимум 35% парцеле треба да буде уређена зелена површина, бар на оним парцелама где има просторних могућности. На слободним дворишним површинама (без подземног дела објекта) препоручују се саднице високих лишћара са декоративним карактеристикама цветова (*Sophora japonica*, *Aesculus hippocastanum*, *Tilia sp.*, *Crataegus sp.* и др.).

## **2.5. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја**

Са аспекта службе заштите културних добара, Завод за заштиту споменика културе Ниш, нема интереса на овоме подручју.

## **2.6. Локације прописане за даљу планску разраду (урбанистички пројекат, урбанистичко - архитектонски конкурс)**

Обзиром да комплекси школе и дечије установе нису прецизно дефинисани, предвиђа се Урбанистички пројекат препарцелације и изградње на тим локацијама.

Урбанистички пројекат препарцелације земљишта се предвиђа на парцелама становања (остало земљиште).

## **2.7. Заштита живота и здравља људи**

### **2.7.1. Евакуација и складиштење отпада**

Судови за смеће могу бити смештени на парцели у виду посебних ниша или боксова ограђених лаким АБ зидовима или живом оградом или у нише изграђене у тротоару у нивоу коловза.

Технологија евакуације комуналног отпада примењена на простору Плана је у судовима за смеће контејнерима. Локације за контејнере треба да су:

- у двориштима породичних стамбених објеката, објеката са делатностима, односно на парцелама школе и дечије установе.
- максимално удаљене од улаза школе 25м а минимално 5м,
- судове поставити тако да визуелно буду скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

### **2.7.2. Заштита ваздуха и заштита од буке**

Потребно је ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. Посебним пројектом обезбедити (на нивоу града) услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима.

За предметну локацију, смањење загађености ваздуха и нивоа буке се планира формирањем дрвореда дуж улица Академика Ђорђа Лазаревића и Палмотићеве, као и максималним повећањем површине зеленила унутар блокова.

Реализацијом програма топлификације и гасификације обезбедити смањење емисије из индивидуалих ложишта.

### **2.7.3. Заштита од пожара**

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", бр. 37/88).



Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

#### **2.7.4. Заштита од елементарних и других већих непогода**

##### **2.7.4.1. Заштита од елементарних непогода**

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од елементарних и других непогода и опасности, укупна реализација у предметном простору мора бити условљена применом одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мере заштите кад наступе непогоде, као и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

##### **2.7.4.2. Заштита од земљотреса**

Подручје Плана, као и подручје Алексинца, спада у зону VII степена MCS. Урбанистичким мерама заштите инфра и супраструктуре одређује се и условљава заштита од VII степена MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се исто тако не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса, објекти који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

#### **2.7.5. Заштита од уништавања**

Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног

мирнодопског развоја са принципом уређења простора за обезбеђивање ефикасне одбране и заштите.

Мере заштите од интереса за одбрану земље, су уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења инфраструктуре, распоред слободних и зелених површина и сл.) као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката и целог комплекса у посебним ситуацијама.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Службени лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99), Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31.3.1993, Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

По Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр.55/83), за кућна и склоништа за стамбени блок - према величини зграде, односно групе зграда, рачунајући да се на 50м<sup>2</sup> БРГП зграде обезбеди склонишни простор најмање за 1 становника, потребно је склониште (двонаменско - за школу и дечију установу), односно у стамбеним објектима капацитета до 7 склонишних места у објекту.

Полупречник гравитације треба да износи максимално 250м хоризонталног одстојања, с тим да се вертикално одстојање рачуна троструко. Домет рушевина износи половину висине зграде.

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником, а инвеститор се обавезује да регулише законску обавезу изградње склоништа, односно плаћања надокнаде за изградњу склоништа сходно члану 74. Закона о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91).

## **2.8. Ограничења за извођење одређене врсте радова**

### **2.8.1. Степен обавезности**

У структури површина могу се толерисати само минимална одступања, до којих може доћи у разради због разлике у нивоу детаљности. У погледу планираних БРГП нове изградње могу се толерисати одступања  $\pm 10\%$  под условима да се не угрозе стандарди коришћења и укупне организације и обликовања простора.

Планиране показатеље урбаног стандарда требало би у целини, уз минимална одступања очувати.

Табела 7.

Биланси површина (приказ параметара на подручју целог плана)

Табела 7.1

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	4,41	100
а	површине јавних објеката	2,02	45
б	површина стамбених објеката	1,94	43
в	саобраћајне и комуникационе површине	0,45	12

Табела 7.2

	Развијена површина објеката	20.700м <sup>2</sup>	100
а	БРГП јавних објеката	11.000м <sup>2</sup>	52
б	БРГП стамбених објеката	9.700м <sup>2</sup>	48

напомена: ПОД ТАЧКОМ **б** СЕ ПОДРАЗУМЕВА ПРЕТПОСТАВЉЕНА МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ СВИХ ОБЈЕКТА ОД П+1+Пк (П+2) СА МАКСИМАЛНИМ ВРЕДНОСТИМА КОЕФИЦИЈЕНАТА

Табела 7.3

	Становање		
а	број објеката	47	максимално
б	број станова	140	3стана/објекту
в	број становника	450	стан*3,2

напомена: СВИ ПОДАЦИ У ТАБЕЛИ 7.3 СЕ ОДНОСЕ НА МАКСИМАЛНЕ КАПАЦИТЕТЕ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

Табела 7.4

Изведени урбанистички параметри	на подручју целог Плана
<b>а</b> густина становања (брuto)	110 ст/ха
<b>б</b> густина становања (нето)	230 ст/ха
<b>в</b> индекс изграђености (и) - брuto	0,5
<b>г</b> степен заузетости земљишта (з) - брuto	26%

напомена: СВИ ПОДАЦИ У ТАБЕЛИ 7.4 СЕ ОДНОСЕ НА ЦЕО БЛОК

### 3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 3.1. Урбанистички блок - дефиниција

На подручју плана, блокови се карактеришу као градски блокови и налазе се у оквиру изграђеног ткива насеља Комрен. Површину блокова ограничавају саобраћајни објекти (улице).

##### 3.1.1. Врста и намена објеката у блоку

Преовлађујућа намена објеката у блоковима је породично становање. Објекте би чинили породични објекти са могућим процентом за делатности, школски објекат и дечија установа.

#### 3.2. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

Правила грађења дата у овом поглављу су одређена по целинама (зонама) и важе за све парцеле на подручју Плана.

##### 3.2.1. Целина А - објекти јавне намене

###### А.1. Параметри на нивоу парцеле за новопланиране јавне објекте: школа и дечија установа

###### Блок А1 - Дечија установа

Планирана намена овога блока је дечија установа. Могућа је изградња објекта комбиноване намене (јаслице и вртић заједно). Планирани објекат је слободностојећи максималне спратности П+1. Испусти, односно еркери се не дозвољавају ван грађевинске линије, али је ван исте дозвољена изградња настрешнице, односно улазне настрешнице, уколико има архитектонско оправдање.

Степен заузетости (з) на парцели је максимално 20%. У површину под објектом, односно ламелама објекта уколико се ради о комбинованој установи, не улазе манипулативне површине ни саобраћајне површине.

Индекс изграђености (и) на парцели је максимално 0,50. Објекат дечије установе треба да задовољи норматив од 6,5-7,5м<sup>2</sup> БРГП/ детету.

Положај парцеле комплекса, утврђен је линијом границе парцеле и регулационом линијом. Парцела има непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Дозвољено је формирање грађевинских парцела дечије установе и припадајућег паркинг простора спајањем, односно дељењем катастарских парцела и њихових делова и спроводи се урбанистичким пројектом.

Ограда према улицама треба да буде транспарентна максималне висине од 1,50м, а у складу са околним амбијентом. Постављање ограде врши се на регулационој линији. Отварање врата (капије) ограде не могу се отварати ван

регулационе линије (“на споља”). Обавезна је садња зеленила средње висине уз ограду као тампон слоја локације.

Минимални проценат зелених површина је 40%, односно 10м<sup>2</sup>/ детету. У оквиру дворишта обезбедити и уредити површину за боравак деце на отвореном простору. На овоме простору, за игру деце предвидети опрему и реквизите према правилницима ЕУ.

Слободне површине уредити као квалитетно озелењене поплочане просторе и опремити их одговарајућим мобилијарем, првенствено за игру деце. Материјале мобилијара ускладити са објектом и целокупним амбијентом.

Приступ парцели се планира из Нове 4 улице преко колско - пешачког приступа ширине 3,5м. Приступ служи за приступ паркинг простору, као и кретање пешака и доставног, инетвентног и ватрогасног возила. Ватрогасно возило би требало бити удаљено мин. 25м од објекта. Уредити површину противпожарног пута адекватним материјалима, тако да се може користити као простор за игру деце, односно пешачку комуникацију.

Паркирање обезбедити на делу парцеле издвојеном и ограђеном од површине за дечију установу, а према нормативу датим у тачки 2.4.1.4 Услови за стационарни саобраћај. На овим површинама, поставити застор од рецилирајућих полиетиленских или бетонских растер елемената и траве, као и нижих дрвореда дуж паркинга пречника крошњи од око 5м.

У оквиру комплекса предвидети посебан простор за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног отпада.

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласности надлежних комуналних кућа, а према графичком приказу П5.

## **Блок А2 - Основна школа**

Планирана намена овога блока је школа. Објекат представља осмозразредну школу са фискултурном салом, која може бити у склопу објекта или као његов анекс, односно посебан објекат везан топлотом везом. Планирани објекат је слободностојећи максималне спратности П+1. Испусти, односно еркери се не дозвољавају ван грађевинске линије, али је ван исте дозвољена изградња настрешнице, односно улазне настрешнице, уколико има архитектонско оправдање.

Степен заузетости (з) на парцели је максимално 20%. У површину под објектом не улазе манипулативне ни саобраћајне површине.

Индекс изграђености (и) на парцели је максимално 0,50. Објекат школе треба да задовољи норматив од 6,5-7,5м<sup>2</sup> БРГП/ кориснику.

Положај парцеле школског комплекса, утврђен регулационим линијама. Парцела има непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Дозвољено је формирање грађевинске парцеле школе спајањем, односно дељењем катастарских парцела и њихових делова и спроводи се урбанистичким пројектом.

Ограда према улицама треба да буде транспарентна максималне висине од 1,50м, а у складу са околним амбијентом. Постављање ограде врши се на регулационој линији. Отварање врата (капије) ограде не могу се отворати ван регулационе линије (“на споља”). Пожељна је садња зеленила средње висине уз ограду као тампон слоја локације.

Минимални проценат зелених површина је 30%. У оквиру дворишта обезбедити и уредити површину наставу и спортске активности на отвореном

простору. На овоме простору, за спортске активности ученика предвидети опрему и реквизите према правилницима ЕУ.

Слободне површине уредити као квалитетно озелењене поплочане просторе и опремити их одговарајућим мобилијарем. Материјале мобилијара ускладити са објектом и целокупним амбијентом.

Приступ парцели се планира из Нове 4 улице преко колско - пешачког приступа ширине 3,5м. Приступ служи за приступ паркингу простору унутар парцеле, као и кретање пешака и доставног, инвентног и ватрогасног возила. Ватрогасно возило би требало бити удаљено мин. 25м од објекта. Уредити површину противпожарног пута адекватним материјалима, тако да се може користити као простор за пешачку комуникацију.

Паркирање обезбедити на парцели, а према нормативу датом у тачки 2.4.1.4 Услови за стационарни саобраћај. На овим површинама, поставити застор од рециклирајућих полиетиленских или бетонских растер елемената и траве, као и нижих дрвореда дуж паркинга пречника крошњи од око 5м.

У оквиру комплекса предвидети посебан простор за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног отпада.

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласности надлежних комуналних кућа, а према графичком приказу П5.

### 3.2.2. Целина Б - становање

Ова целина обухвата урбанистичке блокове Б1 и Б2, намењене породичном становању максималне спратности П+1+Пк, односно П+2. Дозвољена је допунска намена пословање, односно делатности које не угрожавају животну средину. Однос становања и делатности чини мин. 80% : макс.20% = становање : делатности. У оквиру парцеле је могуће изградити помоћне објекте (гараже, летње кухиње, оставе и сл.), максималне спратности П. Могућа је изградња пословног дела објекта и гараже као самосталног објекта на парцели, у склопу стамбеног објекта или као његов анекс. Максималан број стамбених јединица у слободностојећем објекту је 3, по принципу 1спрат = 1стан, односно код двојних објеката је 6 (2х3 стана).

Дозвољава се изградња слободностојећих и двојних (једнострано узиданих) објеката. Положај објекта је одређен обавезујућом грађевинском линијом према јавној површини. Грађевинске линије су дефинисане графичким прилогом П3. Једнострано узидан објекат не сме имати отворе на граници са суседном парцелом, где је постављен као узидан. Овакав објекат се мора наслањати на калкан суседног објекта у пуној ширини калкана и не сме бити већи од габарита првоизграђеног објекта. Могућа је изградња подрумске етажеске стамбених објеката.

Степен заузетости парцеле (з) је максимално 50%.

Индекс изграђености (и) износи максимално 1,0. БРГП која се користи за израчунавање овога показатеља је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. Поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују.

Положај парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседима. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Планирано је формирање грађевинских парцела, спајањем и дељењем катастарских парцела и делова катастарских парцела и спроводи се урбанистичким пројектом. Планира се изградња на парцели која има минималну површину и минималну ширину дату у табели 8.

Табела 8

Приказ минималних параметара

Зона Б	минимална ширина фронта грађ. парцеле (m)	минимална површина грађ. парцеле (m <sup>2</sup> )
слободностојећи објекат	12	300
двојни објекти	20	400 (2x200)

Предлог парцелације у овој зони дат је графичким приказом П1.

Што се тиче архитектонског обликовања објекта, поткровна етажа може бити класично поткровље са нагибом кровних равни до 30°, мансардни кров уписан у полукруг или повучени спрат чија висина венца може бити максимално под углом од 60° у односу на максималну коту венца објекта. Применити савремене материјале.

Минимум зелених површина на парцелама породичног становања је 30%.

Могуће је ограда парцела према јавној површини и према суседним парцелама максималне висине 1,5м. Дозвољава се изградња зидане (пуне) ограде, с тим да је максималне висине 1м.

Паркирање је на парцели на отвореном или у гаражи. Код отвореног паркинга дозвољава се изградња настрешнице. Потребно је обезбедити 1ПМ / стану и 1ПМ / 70м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

Судови за смеће (контејнери) се смештају у оквиру дворишта, односно парцеле у бетонском боксу односно ниши.

Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу радити уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа.

### 3.2.3. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- било каква промена у простору која би могла да наруши стање животне средине,
- изградња која би могла да наруши или угрози објекат на суседној парцели у функционалном, еколошком или естетском смислу,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама,
- монтажни објекти привременог карактера.

## 3.3 Правила за образовање грађевинске парцеле

### 3.3.1. Положај парцеле

Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

### 3.3.2. Величина парцеле

Свака катастарска парцела, која одговара правилима грађења из плана детаљне регулације, тј. испуњава услов минималне површине и ширине парцеле потребне за изградњу, постаје грађевинска парцела.

### 3.3.3. Могуће трансформације - препарцелација

Парцела је најмања површина на којој се може градити уколико је у грађевинском подручју. Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Планом се омогућава формирање грађевинских парцела: 1) спајањем катастарских парцела, целих или делова, као и 2) деобом катастарске парцеле.

Могуће трансформације парцела, дефинишу се Урбанистичким пројектом парцелације/ препарцелације, као детаљнијом разрадом у оквиру правила датих овим планом, а све у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/2003 и 34/2006). Израдом Урбанистичког пројекта, планом формиране границе грађевинских парцела према захтеву корисника парцеле, односно власника, уз доказ поседовања, као и сагласност сукорисника (уколико је више корисника матичне парцеле), односно суседа (уколико се ради о договорној промени међне линије), могу бити дефинисане према граници парцеле са терена, тј. фактичкој граници парцеле, односно границе грађевинских парцела се могу мењати, ако су испуњени услови за примену општих правила регулације и намене површина одређених овим Планом.

Тип објеката на неизграђеним парцелама, утврђивати кроз урбанистички пројекат парцелације / препарцелације, или на основу типа изградње суседних објеката.

Границе грађевинских парцела приказане су у Графичком делу Плана (П1 "Режим коришћења простора и парцелација, 1 : 1000")

### 3.3.4. Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле се базирају на чл.58. Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", бр.75/2003), и Правилима грађења из Генералног плана Ниша.

Максималне површине грађевинских парцела износе: за изградњу слободностојећег породичног објекта 500,0 м<sup>2</sup> и двојног објекта 650,0 м<sup>2</sup> (2×325,0 м<sup>2</sup>).

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу: слободностојећег породичног објекта 12,0 м и двојног објекта 16,0 м (2×8,0) м.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових врши се на основу општих правила за парцеле и на основу посебних правила за одређену намену и тип блока, дефинисаних овим правилима грађења.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши уколико су испуњени следећи услови:



- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новопланиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- спајањем парцела важећа правила грађења за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње, без обзира на величину парцеле, треба да буде у складу са непосредним окружењем.

**Табела 9. Преглед грађевинских и катастарских парцела јавног земљишта**

део	грађевинска парцела	катастарска парцела
дечија установа	A01	делови кп.бр. 7702/2, 7702/3, 7702/4, 7702/5
школа	A02	7998/5, делови кп.бр.7702/6, 7703, 7704, 7705/1
улица Нова 2	У01	делови кп.бр. 7702/2, 7702/3, 7702/4, 7702/5, 7702/6, 7703, 7704, 7705/1, 7706/1
улица Нова 3	У02	делови кп.бр. 7708, 7709/1, 7709/2, 7711/1
улица Нова 4	У03	делови кп.бр. 7702/5, 7702/6

Напомена: У СЛУЧАЈУ НЕПОДУДАРНОСТИ ОВОГА СПИСКА СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОГОМ Д1 "ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА, 1:1000", ВАЖИ ПРИЛОГ.

### 3.4. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

#### 3.4.1. Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу ПЗ "Регулационо решење, 1:1000 " и то :

##### 1. регулационом линијом

##### 2. грађевинском линијом

1. Хоризонтална регулациона линија блока је граница између јавне површине и комуникације градског значаја (улице, тргови, приступи) и корисничке површине блока. Регулационом линијом одваја се јавно грађевинско земљиште од осталог грађевинског земљишта.

Вертикална регулација блока најчешће није јединствена, него је само преовлађујућа и дефинисана је: а) ширином улице, б) условима за уређење контактне јавне површине и в) макроусловима амбијента. Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објеката у блоку и објеката у наспрамном блоку.

Када је планом одређено да се објекти поставе на регулационој линији, тада се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Регулационе линије планираних интерних саобраћајница дате су графичким прилогом и проистичу из просторних условљености и потреба за оптималним коришћењем простора.

2. Грађевинска линија је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се гради објекат испод и изнад тла. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију.

Грађевинска линија може се поклапати са регулационом, или одступати од ње, према графичком прилогу ПЗ "Регулационо решење, 1:1000".

Грађевинска линија дефинише се као: грађевинска линија приземља, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

У блоковима, при изградњи нових објеката обавезно је поштовање грађевинске линије као линије до које је дозвољена изградња објекта. Новопланирани објекти се постављају на дате грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија може прећи грађевинску линију објекта (приземља), али не може прећи регулациону линију.

Однос грађевинске линије према регулационој линији се одређује растојањем од регулационе линије које се исказује нумерички.

#### **3.4.2. Постављање објеката у односу на границе парцела**

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини, како је приказано на графичком прилогу П4 "Регулационо решење, 1:1000".

Дозвољава се изградња слободностојећих и једнострано узиданих објеката.

Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле. Минимална удаљеност објекта од границе парцеле износи 1,5м (за постојеће објекте), односно за нове објекте: 1,50м на делу бочног дворишта северне оријентације; 2,50м на делу бочног дворишта јужне оријентације. Код новопланираних двојних објеката одстојање на бочном делу дворишта износи 4,0м.

#### **3.5. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле**

##### **3.5.1. Степен заузетости земљишта (з)**

Степен заузетости земљишта (з) исказан као проценат, јесте количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта су дати у тачки 3.2.

##### **3.5.2. Индекс изграђености (и)**

Индекс изграђености (и) за постојеће објекте је количник БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености, осим површина за паркирање возила, подземних гаража, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава.

Овај нумерички показатељ је дат у тачки 3.2.

### **3.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Предвиђена максимална спратност новопланираних објеката је: за породичне објекте П+1+Пк (П+2), за школски и објекат дечије установе П+1.

Наведене спратности се односе на све новопланиране објекте, представљају максималну висинску изградњу и односе се само на надземне етаже.

### **3.7. Најмања дозвољена спратност и висина објеката**

Предвиђена минимална спратност новопланираних зграда је приземна (П).

Наведена спратност се односи на све новопланиране објекте, представљају минималну висинску изградњу и односе се само на надземне етаже.

### **3.8. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и двојних објеката (према суседним објектима) и са отворим за дневно осветљење на наспрамним бочним фасадама, износи 1/3 висине слемена вишег објекта и не може бити мања од 4,0м. Уколико нема отвора на бочним фасадама суседних објеката, та се удаљеност може смањити за 1/4, али не може бити мања од 3,0м, ако на зиду једног од наспрамних објеката постоје отвори изграђени са дозволом, на основу сагласности суседа и у складу са важећим прописима. Удаљеност новопланираног објекта од другог нестамбеног објекта не може бити мања од 1,5м.

### **3.9. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Објекти унутар граница плана имају планиране приступе са постојећих и новопланираних саобраћајница које воде до сваког објекта, а објекти се налазе на дефинисаној грађевинској линији. Паркирање се остварује на самој парцели објекта.

### **3.10. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)**

#### **3.10.1. Препоруке за естетско обликовање амбијента**

Нови амбијент, објекат и слично, не смеју се формирати на бази оних елемената и композиција које воде ка кичу, као што су нападни фолклоризам, плагијати детаља античке архитектуре, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима и слично.

Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу, са висином од коте пода поткровне етаже до преломне линије отвора максимално 2,2м. Овим се обезбеђују излази на балкон или лођу у поткровљу.

Изглед зграде (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, ограде и сл.) треба да је у

складу са амбијентом и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности насеља.

Применити савремене грађевинске материјале.

### **3.11. Услови заштите животне средине од различитих видова загађења**

Стратегија заштите животне средине у Плану се заснива на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградњи нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење Плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се путем примене законске регулативе из области заштите животне средине.

Приликом изградње планираних садржаја неопходно је поштовати следеће мере са аспекта заштите и унапређења животне средине:

- Приликом одређивања намене пословног простора избегавати делатности које могу утицати на повећање нивоа комуналне буке и аерозагађења.
- Искључити становање у сутерену уколико објекти имају такву етажу.
- Станову у поткровној етажи морају имати изведену термичку изолацију према Прописима.
- Обезбедити довољно осунчаности и проветрености.
- Извршити нивелисање, насипање, препокривање и одводњавање свих површина око објеката чије озелењавање није планирано и изградити довољан број канала и ригола за сакупљање површинских и атмосферских вода са простора стамбеног блока који се требају прикључити на колектор кишне канализације.
- Извршити засенчење паркинга на јавној површини.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж ободних улица, ради апсорпције буке.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Изградити на јавном земљишту засебан простор за смештај контејнера за скупљање чврстог отпада.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.
- Планирати довољан број канала и ригола за одвођење кишних вода са површинама које се неће одводњавати.
- Планирати прикључење објеката на постојећу комуналну инфраструктуру.

## 4.0. ГРАФИЧКИ ДЕО

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа планираног стања.

П1.	Режим коришћења простора и парцелација .....	1:1 000
П2.	Намена површина .....	1:1 000
П3.	Регулационо решење .....	1:1 000
П4.	Саобраћајнице - регулациони, нивелациони и аналитичко - геодетски елементи.....	1:1 000
П5.	Решење техничке инфраструктуре- синхрон план .....	1:1 000
П6.	Приказ маса простора .....	

## 5.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађена је у засебној свесци и чини обавезан прилог Плана детаљне регулације.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Иницијативу Главног архитекте града (бр. 1584/07-01А од 08.06.2007.)
2. Одлуку о изради Плана детаљне регулације дела подручја МК "Бранко Бјеговић" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број \_\_/2007)
3. Програм за израду Плана
4. Услове надлежних институција:
  - а) Република Србија, Министарство одбране Управа за одбрану РС, Одељење за одбрану града Ниша (бр. 82-3-158/2007-05/02, од 21.06.2007.)
  - б) Јавно комунално предузеће за производњу и дистрибуцију топлотне енергије "Градска топлана" Ниш (бр.П - 235/2 од 06.06.2007.);
  - в) "Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације а.д., Извршна дирекција регије Југ (бр.2134-10578/07-5 С.Б од 11.07.2007.);
  - г) Јавно комунално предузеће за водовод и канализацију "Naissus" Ниш, бр.3495/2 од 13.06.2007.;
  - д) "Yugorogaz" Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса (бр.2424 од 12.06.2007.);
  - ђ) Савезно министарство за одбрану (бр.1769-2 од 04.06.2007.)
  - е) Завод за заштиту природе Србије (бр.03-1255/2 од 11.06.2007.)
  - ж) Министарство унутрашњих послова (бр.217-1-452/07.)
5. Оглас за излагање Плана на јавни увид (Народне новине, 11. 12. 2007.)
- 6.Извод из записника са 30. седнице Комисије за планове града Ниша (бр.06-675/07)
7. Извештај Комисије за планове града Ниша (бр.06-684/07)
8. Извод из записника са 42. седнице Комисије за планове града Ниша (бр.06-1409/07)
9. Извештај Комисије за планове града Ниша (бр.06-1414/07)
10. Извод из записника са 47. седнице Комисије за планове града Ниша (бр.06-35/08).

### Графички део

Д1.	Катастарска подлога са границом захвата .....	1:2 000
Д2.	Орто фото снимак.....	1:2 000
Д3.	Функционално решење организације простора (извод из ГП-а).....	1:10 000

### III

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по два примерка налазе у Управи за планирање и изградњу града Ниша, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и инвеститору ЈП Дирекција за изградњу града Ниша и један примерак у Министарству животне средине и просторног планирања.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

Ступањем на снагу овога плана престаје да важи Регулациони план подручја МК "Бранко Бјеговић" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 1/2000) за простор који је обухваћен овим планом.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

БРОЈ: \_\_\_\_\_  
У НИШУ, \_\_\_\_\_ 2008. год.

### СКУПШТИНА ГРАДА НИША

**ПРЕДСЕДНИК,**

**Проф. др Миле Илић**

**О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**  
**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА**  
**МК "БРАНКО БЈЕГОВИЋ" ЈУЖНО ОД УЛИЦЕ ПРИБОЈСКЕ У НИШУ**

План детаљне регулације ради се према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и према Одлуци о изради плана детаљне регулације дела подручја МК "Бранко Бјеговић" - јужно од улице Прибојске у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 72/2007).

План се ради на основу иницијативе Главног архитекте града Ниша.

Носилац израде Плана детаљне регулације је Управа за планирање и изградњу града Ниша. Израда Плана је поверена ЈП Завод за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује ЈП Дирекција за изградњу града Ниша. Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

План обухвата подручје површине од 4,41ха. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д1 "Граница захвата на геодетској подлози, 1:1000", и описно: са севера - улица Прибојска, са истока - улица Академика Ђорђа Лазаревића, са југа - улица Палмотићева и са запада - улица Нова 1.

У простору Плана издвајају се за јавно грађевинско земљиште планиране саобраћајнице и земљиште предвиђено за школу и дечију установу. Као јавно земљиште се предвиђа и земљиште трафостанице, које се налази у блоку за становање. Површина за другу намену, односно становање, обухвата простор чији су нормативи и стандарди условљени Генерални план Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007).

Подела на просторне целине - блокове извршена је према: доминантној намени, компатибилности садржаја, инфраструктурној опремљености, уличној матрици, као и потреби јаснијег дефинисања вредности грађевинског земљишта и објеката.

Подручје плана чине две целине:

А - објекти јавне намене;

Б - становање.

Целину А чине два урбанистичка блока. Планирана намена ове целине је резервисана за објекте јавне намене и то: блок А1 - дечија установа и А2 - школа.

Целина Б садржи такође два урбанистичка блока предвиђена за становање густине 200-250st/ha. У овим блоковима је могуће остварити и пословне садржаје у одређеном проценту.

**Поступак разматрања и доношења Плана:** Одлуку о изради са Програмом за израду Плана је припремио ЈП Завод за урбанизам Ниш у сарадњи са Комисијом за планове града Ниша и Управом за планирање и изградњу, а донео Градоначелник Ниша 02.11.2007. године ("Службени лист града Ниша", број 72/2007); Стручна контрола (утврђивање нацрта Плана) - 28.11.2007. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 11.12.2007. године; Јавни увид - од 11.12.2007. до 04.01.2008. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 16.01.2008. године (Комисија за планове града Ниша).

**У току јавног увида није било примедби на План.** У поступку израде и доношења Плана, у складу са прописима из области заштите животне средине, Завод је извршио анализу критеријума за одређивање карактеристика значајних утицаја на животну средину на основу које је Управа за планирање и изградњу донела одлуку да се за овај план не ради стратешка процена утицаја на животну средину. Одлука о неприступању стратешкој процени објављена је у "Службеном листу града Ниша", број 91/2007. Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду и одлука о неприступању изради стратешке процене са карактеристикама за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину су саставни део документације Плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**